

INSTITUTO DOS REGISTOS E DO NOTARIADO | REGISTOS & NOTARIADO

Parecer do Conselho Consultivo

Processo

Data do documento

Relator

R.P.69/2015 STJ-CC

27 de novembro de 2015

Luís Martins

DESCRITORES

Arrendamento - Forma legal - Reconhecimento de assinatura -

SUMÁRIO

Registo de arrendamento - Forma legal do contrato de arrendamento - Falta de reconhecimento da assinatura de uma das partes - Pedido de registo efetuado pela parte cuja assinatura se não mostra reconhecida

TEXTO INTEGRAL

1. Ana L..., advogada, pediu online o registo de arrendamento da fração autónoma D do prédio descrito sobre o nº 432/19950109 da freguesia C..., concelho de ..., mediante apresentação de contrato de arrendamento celebrado entre a titular inscrita, «U.....- Sucursal em Portugal» e «C... - Design e Decoração de Interiores, Lda.», do qual constam duas assinaturas, uma imputada à senhoria, com indicação de ser da autoria de Claudio M..., e outra atribuída à arrendatária, com indicação de ser da autoria de Maria C..., esta última objeto de reconhecimento por parte da apresentante, na qualidade de gerente e com poderes para o ato. O pedido de registo foi efetuado em representação da senhoria, de acordo com declaração prestada pela

apresentante, que declarou ainda que o contrato de arrendamento arquivado eletronicamente estava em conformidade com o original. O contrato apresentado inclui a menção de que foi celebrado em “três vias de igual valor, ficando um exemplar na posse de cada uma das Partes, e outro que será entregue ao respetivo Serviço de Finanças”. A qualificação do pedido (Ap. 13.. de 2015/06/19) coube à Conservatória do Registo Predial de IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 02 • Data: 16-02-2015

..... 2. O registo foi recusado nos termos do seguinte despacho: «Recusado por não estar titulado - o contrato de arrendamento apresentado não é o original, porquanto não contém o reconhecimento de assinatura de “U.....- Sucursal em Portugal”, e de acordo com informação, o mesmo está na posse do arrendatário, arts.68,69 nº 1 b) e 73 CRP». 3. Interpondo recurso daquela recusa, cujos termos aqui se dão por integralmente reproduzidos, a recorrente alega, em síntese: Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt 1/4

- Que o despacho carece de fundamentação, já que em nenhuma das disposições nele mencionadas se consagra a necessidade de reconhecimento da assinatura dos outorgantes; - Que, «a ser exigido o reconhecimento de assinatura de alguma das partes deveria ser apenas e só o da parte que não submete o ato a registo. De facto, a atendendo até ao Princípio da Segurança Jurídica e à eficácia dos atos, a proteção da Sociedade C.... - Design e Decoração de Interiores, Lda., encontrase assegurada pelo facto de ora Recorrente ter anexado aquando da submissão do pedido de registo do contrato de arrendamento o reconhecimento da assinatura daquela»; - Que do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano não consta a obrigatoriedade de reconhecimento das assinaturas, para que este seja submetido a registo; - O artigo 1069º do Código Civil exige apenas a forma escrita; 4. Em despacho cujos termos igualmente se dão aqui por integralmente reproduzidos, a

recorrida sustentou a recusa, sinteticamente, nos seguintes termos: - Que perante a falta de reconhecimento de assinatura da senhoria, comunicou essa circunstância à apresentante, nos termos do artigo 73º da CRP, a qual informou que a assinatura da senhoria se mostra igualmente reconhecida no original que se encontra em poder da arrendatária; -Que, assim e de acordo com aquela informação, «conclui-se que foi apresentado para registo, um documento que não está conforme o respetivo original, não obstante a declaração constante do pedido formulado on line»; Saneamento O processo é o próprio, as partes legítimas, o recurso tempestivo, e inexistem questões prévias ou prejudiciais que obstem ao conhecimento do mérito. Pronúncia A posição deste Conselho vai expressa na seguinte

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 02 • Data: 16-02-2015

Deliberação 1. Não pode dar-se o arrendamento por não titulado e recusar-se o respetivo registo, pedido online por advogado com expressa menção da conformidade com o original, só porque, em resposta a comunicação efetuada pelo serviço de registo (art. 73º/2 do CRP)

- visando suprir

deficiência traduzida na falta de reconhecimento da assinatura do representante da senhoria - o

Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa
Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950
500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt 2/4

apresentante tenha informado que o reconhecimento consta efetuado no exemplar do mesmo contrato que ficou na posse da arrendatária¹.

2. A forma legal de celebração do contrato de arrendamento é a sua redução a escrito (art. 1069º do Código Civil), exigência que não inclui a formalidade do reconhecimento das assinaturas, não podendo, assim, instituir-se a falta desse reconhecimento(de uma ou ambas as partes) em fundamento de qualificação desfavorável do respetivo registo(art.s 43º/1 e 68º do CRP)^{2 3}.

1

Como vimos, consta do contrato de arrendamento a menção de que o mesmo ficou a constar de três exemplares, e não existe qualquer impedimento legal à utilização dessa prática. Contrato de arrendamento é só um, o que foi reduzido a escrito e assinado por ambas as partes, com a diferença de que o reconhecimento da assinatura de uma das partes (arrendatária) está feita num exemplar (ou mais, não sabemos) e o reconhecimento da assinatura de outra das partes (senhoria) estará feito no exemplar que ficou na posse da arrendatária. Ignoramos se o exemplar destinado a ser entregue no serviço de finanças tem ambos os reconhecimentos, algum ou nenhum. Não se percebe que, tendo a apresentante informado que o reconhecimento em falta estava efetuado no exemplar que ficou na posse da arrendatária, a recorrida tenha considerado que o contrato apresentado não está conforme o original e, com tal fundamento, tenha recusado o registo por falta de título. Todos os exemplares são originais, cabendo apreciar cada um deles em conformidade com aquilo que contêm. Refira-se, aliás, que o apresentante, de acordo com a citação feita pela recorrida, não afirmou que o contrato que está na posse da arrendatária é que é o original, mas sim que o reconhecimento de assinatura se mostra efetuado no original (de entre os três exemplares), que está na posse da arrendatária. Uma nota final para referir que a informação prestada pela apresentante foi indevidamente tida em conta na qualificação. Se a recorrida considerava exigível o reconhecimento da assinatura e essa deficiência não foi suprida pelo meio próprio, então a qualificação não deveria ter tido por base senão os documentos apresentados. O suprimento de deficiências ao abrigo do art. 73º/3 implica uma apresentação complementar de um qualquer documento (ainda que este se traduza numa simples declaração), não podendo ter lugar com base numa mera informação “ad hoc”, prestada nomeadamente por mensagem de correio eletrónico, como parece ter sucedido no caso. Se assim é, como pode

instituir-se uma informação dessa natureza em suporte de manifestação de uma nova deficiência? 2

In casu, e como deixámos relatado, não foi a falta de reconhecimento da assinatura da senhoria que constituiu fundamento

da recusa; perante a falta desse reconhecimento, que considerou exigível, a recorrida acabou por recusar o registo com fundamento na IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 02 • Data: 16-02-2015

desconformidade do documento apresentado com o respetivo original, que deu por manifestada pela informação prestada pelo apresentante, em resposta à comunicação efetuada no âmbito de suprimento de deficiências. 3

Elaborado (escrito) que seja um contrato de arrendamento e mostrando-se assinado por senhorio e arrendatário, está

cumprida a exigência legal relativa à forma, que assume natureza de formalidade ad substantiam, ou seja, imposta como condição de validade do contrato (art.s 280º e 364º/1 do Código Civil) - Cfr. Ac. do STJ de 02-6-2015, disponível em www.dgsi.pt no qual, mesmo ao abrigo do Regime do Arrendamento Urbano aprovado pelo D.L. nº 321-B/90, de 15-10, em que estava previsto que a inobservância da forma escrita poderia ser suprida pela exibição do recibo de renda - o que não sucede no regime atual - vingou a consideração de que a forma escrita constituía uma formalidade ad substantiam. Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950 500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt 3/4

3. Já a falta de comprovação da qualidade e poderes de quem tenha assinado o contrato em nome de uma sociedade comercial - porque o reconhecimento, com essas menções, se não mostre efetuado e o pedido de registo não tenha sido instruído com certidão do registo comercial - deve constituir fundamento de provisoriedade por dúvidas do registo (art. 68º do CRP- legitimidade dos interessados) - a não ser que, como sucede na presente situação, seja possível

obter aquela comprovação por acesso à base de dados do SIRCOM 4.

Em consonância com o exposto, propomos a procedência da presente impugnação

Deliberação aprovada em sessão do Conselho Consultivo de 18 de novembro de 2015. Luís Manuel Nunes Martins, relator. Esta deliberação foi homologada pelo Senhor Presidente do Conselho Diretivo, em 27.11.2015.

IMP.IRN.Z00.07 • Revisão: 02 • Data: 16-02-2015

Quanto à afirmação da irrelevância, para este efeito, da falta de reconhecimento de assinatura, cfr. doutrina deste conselho no âmbito do pedido de registo provisório de aquisição com base em contrato promessa, mesmo para situação em que, ao contrário do aqui acontece, existe a exigência legal do reconhecimento (art. 410º/3 do Código Civil), por exemplo no Pº nº R.P. 296/2000 DSJ-CT, in BRN nº 9/2001 (2º caderno). 4

Consultando a ficha da “U..... - Sucursal em Portugal”, representação permanente da sociedade italiana “U.... . S.P.A.”, senhoria no contrato submetido a registo, verifica-se que quem assinou em seu nome (Claudio M...) é o seu representante designado.

Av. D. João II, n.º1.08.01 D • Edifício H • Campus da Justiça • 1990-097 Lisboa
Tel. + 351 21 798 55 00 • Fax. + 351 21 781 76 93 • Linha Registos 211 950
500 dgrn@dgrn.mj.pt • www.irn.mj.pt 4/4

Fonte: <http://www.irn.mj.pt>